
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Decreto Legislativo Regional n.º 29/2008/A de 24 de Julho de 2008

Regime jurídico do arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores

O Decreto Regional n.º 11/77/A, de 20 de Maio, alterado pelo Decreto Regional n.º 1/82/A, de 28 de Janeiro, e pelos Decretos Legislativos Regionais n.os 7/86/A, de 25 de Fevereiro, e 16/88/A, de 11 de Abril, estabeleceu as normas a que ficaram sujeitas as relações jurídicas de arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores.

Passados cerca de 20 anos sobre a última alteração do regime em causa e atendendo às alterações sócio-estruturais entretanto verificadas, torna-se imperioso aprovar um novo regime jurídico que tenha em conta a realidade e necessidades actuais.

O presente diploma visa disciplinar o regime geral do arrendamento rural na RAA de forma a harmonizar os objectivos da política agrícola do Governo com as realidades fundiárias da região e, bem assim, conciliar os legítimos direitos e interesses dos rendeiros com os dos proprietários das terras.

Torna-se necessário definir um quadro legal que melhor se ajuste às regras e exigências da política agrícola comum, dando estabilidade a uma actividade agrícola que se pretende cada vez mais em moldes empresariais.

Impõe-se também estimular o regime do arrendamento assegurando ao proprietário a adequada rentabilidade do seu património e permitindo ao arrendatário sustentar o seu investimento e garantir a estabilidade necessária ao exercício da sua actividade produtiva, tendo em conta, ainda, a função que o arrendamento rural pode assumir no ordenamento agrário como mecanismo de redimensionamento fundiário e de exploração.

Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República e da alínea c) do n.º 1 do artigo 31.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, a Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Objecto e âmbito

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma define o regime jurídico do arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores.

Artigo 2.º

Noção

A locação de prédios rústicos para fins de exploração agro-pecuária, nas condições de regular utilização, denomina-se arrendamento rural, presumindo-se rural o arrendamento que recaia sobre prédios rústicos quando do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente.

Artigo 3.º

Âmbito

1 - O arrendamento rural, além do terreno e vegetação permanente de natureza não florestal,

abrange, ainda, as construções destinadas habitualmente aos fins próprios da exploração normal dos prédios locados.

2 - Salvo cláusula expressa, não se considera compreendido no arrendamento:

- a) O arvoredo de natureza florestal existente nos terrenos;
- b) Quaisquer outros produtos e coisas que, existindo nos prédios locados, não satisfaçam os fins referidos no número anterior;
- c) Os edifícios afectos a unidades fabris, económicas, habitacionais ou de recreio que não sejam complementares ou acessórias da exploração agro-pecuária.

3 - O presente diploma não se aplica a arrendamentos para fins florestais, os quais são objecto de legislação específica.

CAPÍTULO II

Do contrato

Artigo 4.º

Forma do contrato

- 1 - O contrato de arrendamento rural é obrigatoriamente reduzido a escrito.
- 2 - No prazo de 30 dias, contados da celebração do contrato, o senhorio entregará o original do contrato no serviço de finanças da sua residência habitual.
- 3 - Qualquer das partes tem a faculdade de exigir, mediante notificação à outra parte, a redução a escrito do contrato.
- 4 - A nulidade do contrato não pode ser invocada pela parte que, após notificação, tenha recusado a sua redução a escrito.
- 5 - Os contratos de arrendamento rural não ficam sujeitos a registo e são isentos de selo e de qualquer outro imposto, taxa ou emolumento.

Artigo 5.º

Cláusulas nulas

São nulas as cláusulas contratuais em que:

- a) O arrendatário se obrigue a vender as colheitas, no todo ou em parte, a entidades certas e determinadas;
- b) O arrendatário se obrigue ao pagamento de prémio de seguro contra incêndios de edifícios, bem como de contribuições, impostos ou taxas que incidam sobre prédios compreendidos no arrendamento e que sejam devidas pelo senhorio;
- c) Qualquer dos contraentes renuncie ao direito de pedir denúncia, resolução do contrato e ou

às indemnizações que forem devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais;

d) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente à sua denúncia;

e) O arrendatário se obrigue por qualquer título a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários;

f) As partes subordinem a eficácia ou validade do contrato a condição resolutiva ou suspensiva;

g) Se ofendam princípios ou direitos declarados neste diploma ou em qualquer outro diploma de aplicação regional.

Artigo 6.º

Prazo de arrendamento

1 - Os contratos de arrendamento rural não podem ser celebrados por prazo inferior a 10 anos, a contar da data em que tiverem início, valendo aquele se houver sido estipulado prazo mais curto.

2 - Findo o prazo estabelecido no número anterior, ou o convencionado, se for superior, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos, se nenhuma das partes se tiver oposto à sua renovação no tempo e pela forma estabelecida no presente diploma.

3 - O prazo de renovação do contrato é de cinco anos, se outro não for contratualmente previsto.

4 - O termo do contrato corresponderá sempre ao fim do ano agrícola em curso, que deve ser expressamente indicado nos contratos.

5 - Os prédios adquiridos para fins de reestruturação fundiária, pela entidade responsável por acções de emparcelamento, podem ser arrendados por prazos inferiores aos estabelecidos nos números anteriores.

CAPÍTULO III

Da renda

Artigo 7.º

Renda

1 - A renda será sempre estipulada em dinheiro.

2 - A renda é anual e só pode ser alterada nos termos do presente diploma e em caso algum pode ser convencionada a antecipação do seu pagamento.

3 - O pagamento da renda será feito em casa do senhorio, a menos que o contrato estipule

outro local e pelos meios legalmente previstos.

Artigo 8.º

Actualização de rendas

- 1 - As rendas serão actualizáveis, anualmente, por iniciativa de qualquer das partes.
- 2 - Na falta de acordo entre as partes, até decisão final com trânsito em julgado, vigorará a renda convencionada no contrato.

Artigo 9.º

Tabelas de rendas

- 1 - Para efeitos de fixação e actualização de rendas, o departamento do governo regional competente em matéria agrícola estabelecerá anualmente uma tabela indicativa de rendas, atendendo à diferente natureza dos solos, à sua capacidade de uso, à sua localização e a quaisquer outros factores atendíveis.
- 2 - As tabelas previstas no número anterior serão estabelecidas por ilha e constarão de portaria do membro do governo regional com competência em matéria agrícola a publicar anualmente até 31 de Agosto.
- 3 - Se o contrato abranger edifícios, dependências, instalações ou outros equipamentos fixos, o valor da renda dos mesmos será referido expressamente no contrato, com destaque das rendas parcelares.
- 4 - O factor de actualização das rendas é fixado, anualmente, na portaria a que se refere o n.º 2.

Artigo 10.º

Alteração da renda

Quando no prédio arrendado, se verificar uma diminuição significativa da sua capacidade produtiva resultante de causas imprevisíveis e anormais, com carácter duradouro e plurianual, inimputáveis ao arrendatário, assiste-lhe o direito de obter a alteração do contrato no que se refere à fixação da renda.

Artigo 11.º

Procedimento para alteração do valor da renda

- 1 - O pedido de alteração de renda, decorrente do artigo anterior, deve ser dirigido, pelo requerente, à parte contrária, por escrito, devidamente fundamentado, nele mencionando a renda que considera dever ser paga.
- 2 - No caso dos contraentes, nos 30 dias seguintes à formulação do respectivo pedido, não chegarem a acordo sobre a alteração da renda, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 8.º do presente diploma.

3 - As alterações de renda serão feitas por aditamento ao contrato, devendo o original ser entregue pelo senhorio no serviço de finanças da sua residência habitual.

Artigo 12.º

Mora do arrendatário

1 - Se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios, o senhorio, decorridos 90 dias após a data de vencimento, tem direito a obter a resolução do contrato, sem perda da renda em falta, acrescida de juros de mora à taxa prevista no artigo 559.º do Código Civil.

2 - O arrendatário poderá obstar à resolução do contrato desde que até ao encerramento da discussão em 1.ª instância proceda ao pagamento da renda ou rendas em falta acrescidas de juros de mora à taxa oficial das operações passivas respeitantes ao período de um ano e um dia.

Artigo 13.º

Subarrendamento

Salvo acordo escrito do senhorio e nos casos não previstos no presente diploma, ao arrendatário é proibido subarrendar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ainda ceder a terceiros a sua posição contratual.

CAPÍTULO IV

Da cessação do contrato

Artigo 14.º

Denúncia do contrato

1 - Os contratos de arrendamento a que se refere este diploma consideram-se sucessiva e automaticamente renovados se não forem denunciados nos termos seguintes:

- a) O arrendatário deve avisar o senhorio, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano, relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação;
- b) O senhorio deve avisar também o arrendatário pela forma referida na alínea anterior, com a antecedência mínima de um ano, relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação.

2 - A denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objecto.

Artigo 15.º

Obrigações decorrentes da denúncia

1 - O senhorio que usar da faculdade prevista no artigo anterior é obrigado, alternativamente, salvo caso fortuito ou de força maior:

a) A explorar o prédio ou prédios, por si, pelo seu cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou em situação de equiparado e por parentes ou afins na linha recta, durante o prazo mínimo de seis anos;

b) A alienar o prédio, no prazo de 18 meses a contar da data da cessação do contrato;

c) A desencadear a construção no prédio, no prazo de 18 meses a contar da data da cessação do contrato.

2 - Em casos de inobservância do disposto no número anterior, o arrendatário cujo contrato foi denunciado tem o direito a reocupar o prédio iniciando novo contrato, nos precisos termos do que anteriormente vigorava, desde que requeira ao tribunal no prazo de 30 dias a contar do conhecimento do caso.

3 - O arrendatário cujo contrato foi denunciado prefere, com observância do disposto no artigo 27.º, na aquisição do prédio alienado nos termos da alínea b) do n.º 1.

4 - Para efeitos da alínea c) do n.º 1 a denúncia terá que se fundar em instrumentos de gestão territorial que classifiquem o prédio ou prédios arrendados como apto ou aptos para construção urbana.

Artigo 16.º

Indemnização por denúncia

No requerimento referido no n.º 2 do artigo anterior, pode o rendeiro, cumulativamente, requerer uma indemnização proporcional ao prejuízo sofrido.

Artigo 17.º

Oposição à denúncia

1 - O arrendatário pode obstar à efectivação da denúncia desde que, em acção intentada no prazo de 60 dias após a comunicação prevista no artigo 14.º, prove que o despejo põe em risco sério a sua subsistência económica e do seu agregado familiar.

2 - O despejo do prédio arrendado não pode ter lugar antes do termo do ano agrícola posterior à sentença.

3 - Para efeitos do n.º 1 entende-se por «subsistência económica» a disponibilização por parte de um agregado familiar de um rendimento tributável 1,5 vezes o salário mínimo nacional.

4 - Se o arrendatário não entregar o prédio arrendado no prazo referido no n.º 1, pode o senhorio requerer que se passe mandado para a execução do despejo.

Artigo 18.º

Resolução do contrato

O senhorio só pode pedir a resolução do contrato no decorrer do prazo do mesmo se o arrendatário:

- a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios, nem fizer depósito liberatório;
- b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal, com prejuízo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
- c) Utilizar processos de cultura comprovadamente depauperantes da potencialidade produtiva dos solos, abandonar o seu cultivo ou o fizer de forma deficiente;
- d) Usar o prédio para fins não agrícolas;
- e) Não velar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objecto de contrato, existam no prédio arrendado;
- f) Salvo o previsto no presente diploma, subarrendar ou ceder, a qualquer título, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ainda ceder a sua posição contratual sem autorização do senhorio.

Artigo 19.º

Caducidade por expropriação

1 - A expropriação do prédio ou prédios arrendados por utilidade pública importa a caducidade do arrendamento.

2 - Se a expropriação for total, o arrendamento é considerado encargo autónomo para o efeito de o arrendatário ser indemnizado pelo expropriante.

3 - Na indemnização, além dos valores dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, atende-se ainda ao valor das benfeitorias a que o arrendatário tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

4 - Se a expropriação for parcial, o arrendatário, independentemente dos direitos facultados no número anterior em relação à parte expropriada, pode optar pela resolução do contrato ou pela redução proporcional da renda.

5 - Não se aplica, porém, o disposto no número anterior se a parte expropriada corresponder a mais do dobro da parte não expropriada, caso em que ocorre igualmente caducidade com a aplicação dos n.os 2 e 3 deste artigo.

CAPÍTULO V

Da transmissão do contrato

Artigo 20.º

Transmissão

1 - O arrendamento não caduca por morte do senhorio, nem pela transmissão do prédio, mantendo-se até ao seu termo.

2 - Quando cesse o direito ou findem os poderes de administração com base nos quais o contrato for celebrado, deve, no entanto, o arrendatário, no prazo de 180 dias a contar do conhecimento do facto, manifestar por escrito ao senhorio a intenção de manutenção da posição contratual.

3 - A transferência de quota leiteira poderá determinar a transferência do contrato de arrendamento, desde que tal seja manifestamente necessário à sustentabilidade da exploração adquirente.

Artigo 21.º

Transmissão por morte do arrendatário

1 - O arrendamento rural não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se ao cônjuge sobrevivente, desde que não divorciado ou separado judicialmente ou de facto e àquele que no momento da sua morte vivia com ele em união de facto, cessando no respectivo termo.

2 - Todavia, o arrendamento caducará se o direito à sucessão na posição do arrendatário não for exercido nos três meses seguintes à morte deste, mediante comunicação escrita ao senhorio, mas a restituição do prédio ou prédios nunca poderá ser exigida antes do fim do ano agrícola em curso, no termo daquele prazo.

Artigo 22.º

Transferência por permuta

1 - É permitida a transferência, por permuta mediante forma escrita, de contratos de arrendamento entre arrendatários, quando daqui decorra uma efectiva reestruturação fundiária da ou das explorações em causa.

2 - Os arrendatários deverão acordar com os respectivos senhorios, no prazo de 90 dias antes da sua efectivação, as condições de permuta dos contratos de arrendamento, devendo para o efeito os primeiros comunicarem, por forma escrita, a intenção de permuta ao senhorio.

3 - Na falta de acordo, por causa imputável ao senhorio, o arrendatário pode optar pela resolução do contrato, sem obrigação de indemnizar, ou pela redução da renda.

Artigo 23.º

Cessão da exploração

1 - É permitida a cessão entre vivos do direito ao arrendamento, desde que seja acompanhada da transferência em conjunto de todas as instalações, utensílios, máquinas, equipamentos, gado e quaisquer outros elementos que integrem a exploração do cedente.

2 - O arrendatário deverá comunicar a sua intenção, com as respectivas condições, ao senhorio ou senhorios por carta registada com aviso de recepção.

3 - O senhorio do prédio objecto de transmissão goza do direito de preferência.

4 - Se o arrendatário tiver vários senhorios, poderá optar, em primeiro lugar, pelo senhorio que for proprietário do prédio ou prédios de maior área, seguindo-se-lhe os restantes, por ordem decrescente.

5 - O senhorio que pretenda usar do direito a que se refere o número anterior deverá declará-lo no prazo de 30 dias a contar da data em que for notificado pelo arrendatário cedente.

6 - Não se verificando o exercício do direito de preferência por parte de qualquer dos senhorios e a cedência se tiver efectuado, o arrendamento mantém-se nos termos preexistentes à transmissão.

CAPÍTULO VI

Benfeitorias, indemnizações e preferências

Artigo 24.º

Benfeitorias

1 - O arrendatário pode fazer no prédio ou prédios arrendados benfeitorias úteis, com o consentimento escrito do senhorio ou, na falta deste, mediante a aprovação de projecto de investimento aprovado pelas entidades oficiais.

2 - O senhorio só pode fazer as benfeitorias úteis que sejam consentidas pelo arrendatário, sendo, sempre, permitida a realização de benfeitorias necessárias.

3 - As benfeitorias referidas no n.º 1 poderão implicar alteração do prazo do contrato e as constantes do n.º 2 poderão fazer alterar o montante da renda e ou o prazo do contrato.

Artigo 25.º

Indemnização por benfeitorias

1 - Quando houver cessação contratual antecipada por acordo mútuo das partes, resolução do contrato invocada pelo senhorio ou quando o arrendatário ficar impossibilitado de

prossequir a exploração por razões de força maior, haverá lugar a indemnização das benfeitorias realizadas pelo arrendatário desde que consentidas pelo senhorio.

2 - A indemnização, quando a ela houver lugar, será calculada tendo em conta o valor remanescente e os resultados das benfeitorias ou demais melhoramentos no momento de cessação do contrato.

Artigo 26.º

Indemnização por deterioração ou dano

O senhorio tem direito a exigir do arrendatário, quando ocorrer a cessação da relação contratual, indemnização relativa a deterioração ou danos causados nos prédios arrendados, ou coisas neles integradas, por facto imputável ao mesmo arrendatário, ou como consequência de este não haver cumprido com as obrigações normais de cultivador.

Artigo 27.º

Preferência

1 - No caso de venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado, aos respectivos arrendatários assiste o direito de preferirem na transmissão.

2 - O direito de preferência do arrendatário cede perante o exercício desse direito por co-herdeiro, comproprietário ou por proprietário de prédio confinante, nos termos do artigo 1380.º do Código Civil.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 28.º

Isenções fiscais

Ficam isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis:

a) A transmissão de prédios rústicos, desde que confinantes com um prédio ou prédios do adquirente, se da junção resultar uma parcela de terreno apta para cultura, ou se a junção contribuir para a constituição e ou redimensionamento de uma exploração agrícola economicamente viável, nos termos do disposto no artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de Janeiro;

b) As transmissões onerosas de prédios a favor dos respectivos arrendatários rurais, desde que exista contrato escrito há, pelo menos, um ano e sejam comprovadas pelo original do contrato entregue no serviço de finanças da residência habitual do senhorio, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro.

Artigo 29.º

Competência territorial

As questões emergentes da aplicação deste diploma legal, nomeadamente as que dizem respeito ao despejo dos prédios, direitos de preferência, oposição às denúncias, fixação e alteração de rendas e outras, serão julgadas no tribunal da comarca da localização dos prédios.

Artigo 30.º

Formas de processo

1 - Os processos judiciais decorrentes do exercício do direito de preferência têm carácter de urgência, seguem os termos de processo ordinário ou sumário, consoante o valor, e, enquanto estiverem pendentes, não pode efectivar-se a entrega do prédio ao senhorio com base em denúncia do contrato.

2 - Os restantes processos judiciais referentes a arrendamentos rurais têm carácter de urgência e seguem a forma de processo sumário, salvo se outras forem expressamente previstas.

3 - É sempre admissível recurso para o tribunal da relação quanto à matéria de direito, sem prejuízo dos recursos ordinários, consoante o valor da acção, tendo sempre efeito suspensivo o recurso interposto da sentença que decreta a restituição do prédio.

Artigo 31.º

Aplicação do presente regime

1 - Aos contratos existentes à data da entrada em vigor do presente diploma aplica-se o regime nele prescrito.

2 - Até ao termo do prazo, em curso, dos contratos validamente celebrados ao abrigo da legislação anterior, não se aplica o disposto no n.º 3 do artigo 6.º do presente diploma.

3 - O presente diploma não se aplica aos processos pendentes em juízo que à data da sua entrada em vigor já tenham sido objecto de decisão em 1.ª instância, ainda que não transitada em julgado, salvo quanto a normas de natureza interpretativa.

Artigo 32.º

Direito subsidiário

Nos casos omissos, em tudo o que não contrarie os princípios deste diploma, aplicam-se as regras gerais dos contratos e as especiais da locação, em conformidade com as disposições do Código Civil.

Artigo 33.º

Definições

Para os efeitos do presente diploma, consideram-se adoptadas as definições constantes do decreto legislativo regional que dispõe sobre o desenvolvimento rural da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 34.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O Decreto Regional n.º 11/77/A, de 20 de Maio;
- b) O Decreto Regional n.º 1/82/A, de 28 de Janeiro;
- c) O Decreto Legislativo Regional n.º 16/88/A, de 11 de Abril.

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado pela Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, na Horta, em 19 de Junho de 2008.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Fernando Manuel Machado Menezes*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 15 de Julho de 2008.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma dos Açores, *José António Mesquita*.